FRC 3. 19509a

19509

CORPS LÉGISLATIF.

CONSEIL DES ANCIENS.

Case FRC 20761

SECOND RAPPORT

FAIT

PAR LASSÉE,

Sur la résolution du 24 prairial, relative aux additions & interprétations à faire aux deux lois du 16 nivôse, concernant les transactions entre particuliers pendant la dépréciation du papier-monnoie.

Séance du 26 thermidor an 6.

REPRÉSENTANS DU PEUPLE,

En l'absence de notre collègue Crétet, les quatre autres membres de la commission chargée de l'examen de la résolution du 24 prairial sur les transactions se sont de nouveau assemblés pour méditer & réfléchir, tant sur les dispositions qu'elle contient que sur les défauts qui lui ont été

THE NEWBERRY LIBRARY

ſi fortement reprochés à cette tribune. Après le rapprochement de toutes les lois ſur la matière, ils ſe ſont de plus en plus pénétrés de la juſtice comme de la ſageſſe de la loi propoſée ; ils ſe ſont intimement convaincus que toutes les objections qui ſont faites contre n'ont abſolument d'autre mérite que celui d'être ſpécieuſes.

D'abord on vous a dit que cette réſolution étoit vicieuſe dans la forme ; qu'elle étoit injuſte, impolitique, immorale. Ce ſont ſans doute des caractères indignes de figurer dans la légiſlation françaiſe : la ſageſſe du Conſeil des Anciens ne permettra ſûrement jamais qu'il s'introduiſe de pareils vices dans ces lois ; mais raſſurez-vous, repréſentans du peuple, vous n'en trouverez pas le moindre veſtige dans la réſolution qui nous occupe.

On a enſuite attaqué en détail les articles Ier., II, III, IV, V, VI, VII, IX, X, XIV, XXI, XXV & XXVI. A en juger par le nombre des reproches faits à ces diſpoſitions, on ne balanceroit pas à les rejeter ; mais en ſuivant les objections qui leur ſont faites, vous verrez, repréſentans du peuple, que ce ne ſont que des illuſions & des erreurs accumulées contre une loi qui eſt peut-être la plus juſte & la plus néceſſaire de toutes celles que vous avez rendues ſur l'importante & difficile matière des tranſactions pendant la dépréciation du papier-monnoie ; que toutes ces allégations ne doivent point vous empêcher de ſatisfaire à la juſte impatience de toutes les parties, qui ſouffrent de l'état actuel des choſes, & qui vous demandent avec tant d'inſtance ce remède ſalutaire à leurs maux. Paſſons à l'examen de ces objections dans l'ordre des articles attaqués.

On prétend qu'on n'auroit pas dû adopter, par les articles Ier. & VI de cette réſolution, l'échelle de dépréciation du département du lieu de la ſituation des immeubles vendus, pour ſervir de baſe ſoit à la réduction du prix de ces immeubles, ſi le vendeur ſe refuſe à leur expertiſe, ſoit à la réduction des ſommes que le vendeur devra reſ-

tituer, en cas de réfiliation; mais bien préférer l'échelle de dépréciation du département où a été passé le contrat, fondé sur ce que la loi du 5 messidor en avoit fait un principe général pour toutes les obligations.

C'est là, représentans du peuple, le plus grand argument, auquel se sont principalement attachés tous les adversaires de la résolution; mais c'est là aussi où ils tombent dans l'erreur la plus frappante, parce qu'ils ne considèrent ni la nature de la convention qui fait exception ici à la règle générale, ni les véritables principes, que vous avez consacrés sur la matière, depuis la loi du 5 messidor an 5.

En effet, il faut distinguer les espèces de contrats, qui diffèrent essentiellement entre eux, pour pouvoir maintenir l'équilibre de la balance entre les divers intérêts des citoyens.

Sans doute qu'en contractant des obligations pour argent prêté, pour vente de meubles ou marchandises, résultats de commerce ou reliquats de compte, & pour tous autres objets semblables qui n'ont point de lieu fixe & qui sont transportables à volonté, & négociables par-tout, les parties n'ont dû ni pu consulter, lors de leurs engagemens, d'autre cours que celui du lieu de leur contrat pour fixer en assignats la valeur de ces effets mobiliers; que, par la même raison, c'est sur le cours du lieu du contrat qu'a pareillement dû être faite la réduction de la valeur de ces assignats.

Mais il n'y a nulle identité entre ces obligations pour objets purement mobiliers, & des aliénations qui sont des matières réelles, pour lesquelles les actions ont toujours eu une direction différente aux autres actions, soit personnelles ou mixtes, c'est-à-dire qu'elles se sont toujours rapportées à la localité, parce qu'elles sont inhérentes à l'immeuble qui en est l'objet.

La valeur de cet immeuble n'est & ne peut jamais être que relative à celle des autres immeubles qui l'entourent: aussi, pour les vendre comme pour en acheter, consulte-t-on toujours le cours du lieu où ils sont situés. Celui qui vend envisage les ventes déja faites par ses voisins; celui qui

achète, avant de rien promettre, s'assure de la qualité de la chose, & de la valeur qu'elle a dans le pays : c'est là, oui, là seulement sur les lieux que la convention est faite: n'importe après où se passe le contrat formulaire. Que l'éloignement du domicile de quelques-unes des parties ou de leur notaire de confiance les transporte ensuite dans tout autre lieu, ces circonstances accidentelles ne changent rien, absolument rien à la nature du traité.

On peut d'autant moins encore se dispenser de préférer, pour la réduction du prix des immeubles, le tableau de dépréciation du lieu de leur situation, que, d'après l'édit de 1771 sur les hypothèques, c'est au greffe de la justice des lieux que l'acte d'aliénation doit être déposé; c'est là que toutes les actions doivent se diriger. Les créanciers ayant le droit d'enchérir leur gage, s'ils ne le trouvent pas assez vendu, ne sont point obligés d'aller consulter des tableaux de dépréciation de départemens éloignés, pour savoir s'ils doivent ou non faire ces enchères, ou pour faire rapporter aux acquéreurs la valeur de leur prix. Leur hypothèque est assignée sur une valeur locale qui ne peut changer que par le cours du lieu même où elle est placée : c'est donc le tableau de ce cours du lieu de la situation qu'il faut consulter pour la réduction du prix, comme on l'a consulté pour la première fixation de ce prix en assignats.

Aussi, le législateur n'a-t-il pas tardé à reconnoître que la base de réduction admise par la loi du 5 messidor étoit inapplicable aux aliénations d'immeubles pour lesquelles il a fait des lois particulières à leur espèce.

D'abord, quoique la suspension de paiement eût été levée par les lois des 15 fructidor an 5 & 11 frimaire an 6 pour toutes les obligations antérieures & postérieures au premier janvier 1792, le Corps législatif jugea que la suspension de paiement pour les ventes d'immeubles devoit subsister jusqu'au mode particulier qui seroit décrété pour les transactions de cette espèce, & c'est ce qu'a fait la loi du 16 nivôse, n°. 1651, qui est la première sur cette matière.

Mais de quelle manière cette loi a-t-elle ensuite déterminé la réduction du prix de ces aliénations d'immeubles ? a-t-elle dit qu'il seroit fixé d'après l'échelle de dépréciation du lieu du contrat, ou suivant la règle établie par la loi du 5 messidor ? non ; elle a décidé que ce prix seroit réduit d'après l'estimation de la valeur de l'immeuble, eu égard à son état à l'époque du contrat, & d'après la valeur *ordinaire des immeubles de même nature dans la contrée.* C'est bien là prendre pour règle le cours ordinaire de ces immeubles dans le lieu même de leur situation.

Qu'a fait encore le législateur lorsqu'il a été question de la rescision pour ces immeubles ? il a de nouveau décidé, par la loi du 19 floréal, que leur prix devoit être réduit d'après le cours du lieu de la situation

« Si au contraire l'acquéreur préfère résilier le contrat, » porte l'article IV de cette loi de floréal, le vendeur rentrera en possession de son immeuble en remboursant les » sommes par lui reçues d'après l'échelle de dépréciation du » département de la situation de l'immeuble, & eu égard » aux époques de chacun des paiemens. »

Eh bien ! qu'est-ce que vous proposent les articles premier & VI de la résolution qui nous occupe ? décider que le vendeur qui se refusera à l'expertise pour la réduction du prix de sa vente, sera tenu de le recevoir d'après l'échelle de dépréciation du département où est situé l'immeuble, c'est-à-dire d'après le cours du lieu qui a servi à faire cette échelle, de décider qu'en cas de résiliation le vendeur restituera de même les sommes par lui reçues d'après l'échelle de dépréciation du département où est situé l'immeuble, c'est-à-dire, encore d'après le cours du lieu.

Voilà bien une concordance parfaite entre ces trois lois, qui sont particulières aux immeubles. Toutes les dispositions qu'elles contiennent se rapportent nominativement & expressément à la valeur du lieu de la situation des immeubles. Que le vendeur ne veuille pas résilier, on fait réduire son prix suivant le cours du lieu de la situation de l'immeuble ;

que l'acquéreur veuille résilier pour éviter les effets de la rescision, son prix lui est restitué suivant le cours du lieu de la situation ; que le vendeur se refuse aussi à l'expertise, il n'est payé que suivant le cours du lieu ; enfin que le résiliement ait lieu, le vendeur ne restitue que suivant le cours du lieu : toujours donc cette seule & unique base adoptée pour la fixation du prix de l'immeuble, qui n'est en effet dans tous les cas qu'une seule & même chose pour l'une comme pour l'autre des parties.

A la vérité, l'un des opinans a voulu prévenir l'objection résultante de la loi du 19 floréal, pour en affoiblir l'application.

« Je sais, dit l'orateur, qu'on peut opposer l'article » IV de la loi du 19 floréal, qui, en cas de rescision, assu- » jettit le vendeur au remboursement des sommes par lui » reçues d'après l'échelle de dépréciation du département » de la situation de l'immeuble. »

Si vous reconnoissez qu'on peut opposer cette loi à votre système, pourquoi y persistez-vous donc? Mais, ajoute-t-on, c'est une exception particulière pour un cas nouveau qui n'avoit été réglé par aucune disposition législative, & qui ne peut servir de règle pour toutes les ventes, & déterminer la dérogation à des lois qui s'exécutent depuis plus de six mois ; il peut y avoir eu des traités, des transactions, même des jugemens basés sur les lois de nivôse, qui se réfèrent à celles de messidor : il y a eu au moins des notifications ou options, tant de la part des acquéreurs que des vendeurs.

Toutes ces dissertations ne reposent que sur une erreur évidente. Ce n'étoit pas un cas nouveau pour le législateur, que d'indiquer en floréal un mode pour la fixation du prix des ventes d'immeubles, puisqu'il en avoit déja déterminé un par la loi du 16 nivôse, en ordonnant que ce prix seroit réduit d'après l'estimation de l'immeuble, eu égard à la valeur des autres immeubles de la contrée ; ce n'est pas non plus une exception qu'a entendu faire la loi du 16 floréal, en fixant un prix invariable par lui-même,

& en préférant, comme celle de nivôse, le cours du lieu de la situation de l'immeuble.

D'un autre côté, les craintes de contrarier les arrangemens faits en vertu des lois précédentes sont aussi des illusions qui disparoissent à la lecture de ces lois; car il n'a pu être rien fait en vertu de la loi du 5 messidor, dès qu'elle ne prescrivoit point les règles à suivre pour ces aliénations, ni ne levoit la suspension du paiement, qui a duré, à cet égard, jusqu'à l'époque de la loi du 16 nivôse dernier. Tout ce qui a été fait n'a donc pu l'être qu'en vertu de la loi du 16 nivôse : or cette loi n'ordonnant la réduction du prix que d'après l'estimation de l'immeuble, il s'ensuit bien démonstrativement que, s'il y a eu des arrangemens, ils n'ont pu être calqués que sur ces estimations. La loi proposée ne détruit rien; elle laisse tout subsister, même la faculté qu'avoient les parties de faire expertiser pour la réduction du prix de l'immeuble; mais elle leur accorde de plus une nouvelle faculté pour s'éviter, si elles le jugent à propos, ces frais & ces embarras d'expertise : c'est de payer le prix d'après l'échelle de dépréciation du lieu de la situation. C'est toujours suivre le cours du lieu adopté par les lois des 16 nivôse & 19 floréal.

Enfin on argumente beaucoup de la différence qu'il y avoit, pendant les assignats, entre leur valeur à Paris & leur valeur dans les autres départemens : on suppose pour exemple que le propriétaire d'un immeuble situé dans le département de l'Orne l'ait vendu à Paris; il aura reçu des assignats qui étoient au cours de 59 pour 100, & qu'au cours du département de l'Orne il les rendroit à raison de 98. Dans un autre endroit, l'opinant annonce que ce seroit préjudicier à l'acquéreur, que d'adopter l'échelle de dépréciation du département de la situation.

Il est étrange sans doute qu'on veuille faire prendre pour base de nos lois ce qui se passe à Paris & non ailleurs, tandis que nous devons consulter ce qui se pratique le plus ordinairement sur tous les points de la République. Si

l'agiotage, ce fléau destructeur de toute société & de la morale, qui changeoit subitement, & du matin au soir, la valeur des assignats à Paris, devoit servir de règle à votre législation sur les transactions pendant le papier monnoie, il bouleverseroit aussi toutes les opérations loyalement faites dans les lieux où l'on ne connoissoit pas ces intrigues & où l'assignat étoit la seule monnoie usitée. Est-ce aussi par la différence qui se rencontre dans deux échelles de dépréciation que vous devez vous décider? N'avez-vous pas à craindre que, pour prévenir un inconvénient supposé, vous n'y substituiez des dangers plus réels pour la fortune des citoyens? Qui ignore, d'ailleurs, l'irrégularité & l'inexactitude d'un grand nombre de ces tableaux, dont les résultats sont si opposés entre eux, même pour les contrées voisines, ayant à peu près même esprit & mêmes relations? C'est l'imperfection de ces tableaux qui rend de plus en plus nécessaires ces différentes options & facultés accordées aux parties pour les mettre à portée de choisir les moyens les plus convenables à la stricte justice qu'elles se doivent.

Toutes ces circonstances démontrent que le cours du lieu de la situation des immeubles vendus est le seul qu'on doive consulter pour la réduction de leur prix; que vous en avez effectivement consacré le principe par vos lois des 16 nivôse & 19 floréal, & que vous devez adopter aujourd'hui des dispositions qui n'en sont que l'émanation.

Passons à l'examen des autres objections: elles n'exigeront pas le même développement.

L'art. II, qui accorde un nouveau délai aux acquéreurs & aux vendeurs pour faire les options autorisées par les lois du 16 nivôse, est, suivant un opinant, injuste, impolitique & une pierre d'attente pour les contractans de mauvaise foi.

Cette disposition ne mérite pas à beaucoup près aucune des qualifications qu'on lui donne. En effet, représentans du peuple, l'expérience vous a déja convaincus plusieurs fois que les lois n'avoient pas eu assez de publicité pour que tous les citoyens

puſſent profiter des options & facultés qu'elles leur accordoient dans le temps déterminé; vous avez en conſéquence prorogé ces délais toutes les fois que l'occaſion s'eſt préſentée, notamment par la loi du 9 floréal, concernant les obligations à longs termes, & par la loi du 26 prairial, relative aux rentes viagères créées pour capitaux fournis en papier-monnoie; vous avez même porté la précaution juſqu'à exiger des commiſſaires de canton, & ſous leur reſponſabilité, qu'ils euſſent à faire afficher en forme d'avis ces nouvelles lois: & aujourd'hui qu'il vous reſte une pareille prorogation à accorder pour les aliénations d'immeubles, ſoit à titre de vente pure & ſimple, ſoit à titre de rente viagère; aujourd'hui que cette prorogation vous eſt demandée de toutes les parties de la France, qu'elle eſt attendue avec la plus vive impatience pour mettre les tribunaux à portée de régler équitablement les droits des citoyens ſur les objets les plus importans de leurs tranſactions, on voudroit vous prévenir contre la ſageſſe de cette meſure! non, repréſentans, vous ne prendrez point le change ſur un point de juſtice auſſi évident. Vous vous empreſſerez au contraire à en faire jouir de malheureux débiteurs accablés par les chicanes, les pourſuites & les prétentions exagérées de leurs créanciers.

On reproche à l'article III de faire payer en eſpèces métalliques & ſans réduction à l'acquéreur, pour rente viagère, qui réſilie, tous les arrérages depuis ſa jouiſſance, tandis qu'il eſt de principe que tout ce qui eſt dû antérieurement à la loi du 29 meſſidor an 4 eſt réductible d'après l'échelle de dépréciation; mais on ne remarque pas que ce n'eſt point ici un cas ordinaire. Il ne s'agit pas ſimplement d'un débiteur qui doit des arrérages d'une rente viagère, & qui les paie, mais bien d'un acquéreur qui réſilie pour ſe décharger du ſervice d'une rente exceſſive qu'il ne peut acquitter. Eh bien! la loi vient lui dire: « Je te remets au même & ſemblable état que tu étois lors de ton contrat; il faut par conſéquent que tu faſſes raiſon, ou des arrérages de la rente, ou de la valeur des fruits que tu as perçus: car ſi tu

ne rembourſois les anciens arrérages ou les fruits que d'après l'échelle de dépréciation, tu bénéficierois d'une partie des fruits que tu as récoltés, pendant que tu ne dois ni perdre, ni gagner; auſſi le vendeur te fera-t-il à ſon tour raiſon de tout ce que tu lui auras payé depuis la création de la rente, d'après l'échelle de dépréciation, parce que ce ſont des valeurs réelles qu'il te donnera à la place des valeurs idéales que tu lui as payées ». Qu'a à répondre un acquéreur qu'on déſintéreſſe de la ſorte? Le vendeur qui eſt induit en dépenſes par la rentrée dans ſon ancienne propriété, ſur laquelle il ne devoit pas compter, n'auroit il pas de plus grands ſujets de plaintes? mais c'eſt un tempérament qui convient à tous les deux pour les ſortir de l'inextricable poſition où les ont placés la dépréciation & le changement de monnoie.

L'art. IV eſt injuſte, parce qu'il n'accorde pas à l'acquéreur qui a offert le paiement des arrérages qu'il devoit la même faculté qu'à celui qui ne les a pas offerts, de reſtituer, à la place de ces arrérages, les fruits en nature ou ſuivant l'eſtimation. Lorſque la poſition des parties eſt différente, la meſure ne peut pas être la même pour elles. S'il eſt juſte, comme tout le monde en convient, de faire remplacer les arrérages par la reſtitution des fruits, il faut dans tous les cas que la poſſibilité s'y rencontre: or la poſſibilité s'y trouve bien lorſque les choſes ſont encore entières; mais lorſque tout eſt conſommé, ou réputé tel, on le réformeroit, on reviendroit par ſuite contre les traités faits & même exécutés. Non, repréſentans du peuple, votre commiſſion n'a pu ſe ranger à cet avis, qui tendroit à bouleverſer les conventions des parties & même à donner à votre loi un effet rétroactif, en lui faiſant annuller des arrangemens pris ou des pourſuites faites en vertu des lois préexiſtantes. Le légiſlateur a pour principe conſtant de maintenir tout ce qui ſe trouve fait au moment de la loi; il n'apporte & ne peut apporter de changement que dans ce qui reſte à faire ſeulement. Sans doute c'eſt un incon-

vénient & même un malheur pour ceux qui ont opéré; mais, dans toutes les circonstances, vous avez jugé que le danger seroit encore plus grand de revenir journellement sur l'exécution de vos lois par la rétroaction des dernières.

D'ailleurs, la précipitation avec laquelle ces traités auroient été faits porteroit à croire qu'ils n'étoient pas nuisibles à l'acquéreur qui s'y est soumis volontairement; car ce n'est que la loi du 16 nivôse qui l'a assujetti à ce paiement d'arrérages: cette loi n'a pu être publiée dans les départemens que dans le mois de pluviôse; elle lui donnoit deux mois pour faire son option, & dès le mois de ventôse on avoit proposé des changemens à cette loi, qui firent l'objet de la première résolution du 11 germinal. Les plaideurs qui y avoient intérêt n'auront point ignoré ce qui se passoit à cet égard, ni manqué d'en attendre les résultats, ou de ne traiter que conditionnellement lorsqu'ils y auront vu des chances favorables à leur position.

Enfin, la bonne foi ne peut être trompée. Le citoyen, qui est en même temps acquéreur & vendeur, & ce cas est assez commun, aura, d'un côté, reçu des offres de la part des acquéreurs pour lui résilier & lui payer ses arrérages; l'un autre côté, comptant sur ces offres, il en aura fait à son tour à son vendeur & traité avec lui. Si aujourd'hui on avoit le droit d'anéantir les premières offres, il s'ensuivroit qu'il seroit victime de la rétroaction de la loi & de la confiance qu'il a eue dans son exécution, puisqu'on pourroit revenir sur ce qu'on avoit fait envers lui, sans qu'il pût revenir de même sur ce qu'il auroit fait vis-à-vis de son autre adversaire.

Par toutes ces raisons, la commission trouve l'art. IV juste & conforme aux principes.

L'art. V est, suivant l'un des adversaires de la résolution, en contradiction avec l'art. III, parce qu'il donne à la résiliation d'une vente de nue propriété, pour rente viagère, un effet à compter du 29 messidor an 4, effet que ne

donne pas l'art. III à la réſiliation d'un héritage vendu ſans réſerve.

Cette prétendue contradiction n'exiſte point dans les articles cités; l'un comme l'autre, de même que toutes les diſpoſitions de la réſolution, font remonter les effets de la réſiliation à l'époque du contrat: autrement ils dérogeroient au principe du réſiliement qui a pour objet de remettre les parties au même & ſemblable état qu'elles étoient lorſqu'elles ont contracté. La preuve enſuite, que l'art. III ne refuſe pas l'effet annoncé, ſe trouve dans le texte même de l'article, puiſqu'il fait payer par l'acquéreur les arrérages, ou reſtituer les fruits & loyers qu'il a perçus depuis ſa jouiſſance: c'eſt même plus qu'à compter du 29 meſſidor an 4.

C'eſt auſſi mal-à-propos qu'on reproche encore à cet art. V de faire perdre au vendeur une partie du droit qu'il avoit d'exiger de ſon acquéreur les arrérages de ſa rente juſqu'au jour où la réſiliation a ſon effet. On ne perd rien lorſqu'on a toute ſa choſe: ici le vendeur n'a pas ceſſé de jouir de ſon héritage qu'il avoit donné à rente viagère; par le réſiliement enſuite l'acquéreur lui remet la nue propriété qu'il lui avoit tranſportée: le voilà bien au même état que s'il n'avoit pas aliéné. Obliger en outre l'acquéreur à lui payer des arrérages, pendant qu'il n'a retiré aucune jouiſſance & qu'il perd l'expectative d'avoir une propriété, ce ſeroit lui donner le bien perſonnel de l'acquéreur: c'eſt viſiblement une autre erreur qu'on s'eſt faite ſur le texte de cet article.

Indépendamment de l'objection déja faite contre l'art. VI, que nous avons réfutée en juſtifiant l'article premier concernant l'indication de l'échelle de dépréciation, on le trouve injuſte de ce qu'il n'aſſujettit pas le vendeur à qui l'on reſtitue les fruits à payer l'intérêt des ſommes qu'il avoit reçues; il eût fallu, par la même raiſon, faire payer par l'acquéreur les intérêts des arrérages ou des fruits qu'il reſtituoit: l'un étant l'équivalent de l'autre, & n'ayant lieu

que dans les mêmes cas, il étoit sans doute plus simple & aussi juste de les laisser, comme a fait cet article, sans répétition pour ces intérêts réciproques.

L'art. VII fournira, à ce que l'on prétend, un ample aliment aux contestations, sur-tout d'après la contradiction des articles III & V; mais non-seulement il n'existe pas de contradiction entre les dispositions de ces articles cités, ainsi que nous l'avons ci-devant démontré, c'est que l'article VII dont il est question ici ne fait que rendre communes aux rentes viagères créées pour cession d'usufruit ou jouissance d'immeubles les lois relatives aux rentes viagères créées pour tradition de fonds; il ne fait que donner à l'acquéreur d'usufruit le droit de résilier comme l'ont les acquéreurs de fonds, pour se dispenser de servir en numéraire métallique les rentes viagères créées pour ces divers objets. Celui qui paie trop cher un usufruit n'a t-il pas en effet le même droit à la résiliation que celui qui a acheté la propriété? Tous deux, induits en erreur par la dépréciation & le changement de monnoie, méritent la même protection de la loi; nulles contestations ne sont à craindre, puisque tout est déja réglé pour les acquéreurs de fonds, & qu'il n'est question que de leur assimiler les acquéreurs d'usufruit.

A l'égard de l'article IX, votre commission n'a pu y voir également qu'il favorisât, comme on l'a prétendu, l'acquéreur au détriment du vendeur: il leur permet, à l'un comme à l'autre, de se refuser au résiliement pour s'en tenir à l'estimation qui sera faite du terrein sur lequel il a été fait des constructions de manufactures, de bâtimens, ou des plantations qui en auroient considérablement augmenté la valeur; &, au lieu de faire réduire le capital de moitié, comme on l'a avancé, il porte au contraire que l'estimation en sera faite à la plus haute valeur.

Mal à propos reproche-t on encore à l'article X de ne pas faire restituer la totalité de la chose en cas de résiliement; car cette disposition n'a précisément d'objet que

pour les cas où la réſiliation ne peut s'effectuer à cauſe de la revente faite par le premier acquéreur. En aſſujettiſſant enſuite cet acquéreur à en payer la valeur réelle d'après l'eſtimation, c'eſt bien donner au vendeur la totalité de ſa choſe; prétendre le contraire, ſeroit ſe refuſer à l'évidence.

L'article XIV porte « qu'il n'eſt point dérogé, par les » lois du 16 nivôſe dernier & par la préſente, aux clauſes » réſolutoires ni aux clauſes prohibitives expreſſément ap- » poſées dans les contrats d'aliénation d'immeubles pen- » dant la dépréciation du papier-monnoie. »

Quelques-uns de nos collègues ne trouvent pas, dans cette diſpoſition, que le légiſlateur ait ſuffiſamment expliqué ce qu'il entend par clauſes prohibitives & réſolutoires: on doit, ſuivant l'un des opinans, regarder comme conſtant que les différentes lois ſur les tranſactions ne dérogent point aux clauſes réſolutoires expreſſément appoſées dans les contrats d'aliénation; mais qu'on ne peut ſe diſſimuler que les clauſes prohibitives de paiement avant un délai fixé ſont abrogées à l'égard des acquéreurs qui demandent la réduction du prix de leurs acquiſitions; qu'elles peuvent exiſter en faveur des vendeurs qui en exigent l'exécution, mais qu'elles ne ſont point en ce cas un obſtacle à la réduction en faveur des acquéreurs des ſommes dont elles ſont l'objet.

Pour mieux apprécier le mérite de cet article, pour mieux aſſurer s'il eſt ſuffiſant ou s'il a dû faire les diſtinctions alléguées, il convient d'entrer dans l'examen des clauſes prohibitives & réſolutoires qu'il maintient.

Vous ſavez, repréſentans du peuple, que la clauſe prohibitive eſt employée par les parties dans leurs contrats pour ſe faire des défenſes de faire telle ou telle choſe; qu'avec cette clauſe elles ſe prohibent la faculté qu'elles avoient d'uſer d'un droit qui deviendroit nuiſible à quelques-unes d'elles; que, par ce moyen, elles aviſent à la conſervation de leurs intérêts reſpectifs.

Que la clauſe réſolutoire s'entend auſſi en droit d'une convention particulière, par laquelle il eſt dit qu'un contrat demeure comme non fait & réſolu, en cas que l'une des parties n'exécute point ce à quoi elle s'eſt obligée.

Ce ſont également les définitions qu'en donnent les juriſconſultes. Le célèbre auteur des lois civiles dit : *Que le pacte ou clauſe réſolutoire eſt une convention ordinaire dans les ventes ; que, ſi l'acheteur ne paye au terme, la vente ſera réſolue.*

En effet, quel eſt en général l'objet qui occupe & qui doit occuper le vendeur dans un contrat d'aliénation ? c'eſt le paiement du prix de la vente ; il ne veut ſe dépouiller de ſa propriété qu'après avoir pris toutes les précautions néceſſaires pour s'en aſſurer la valeur. Auſſi, pendant que ce vendeur avoit intérêt d'accélérer ſon paiement, ſoit pour s'en ſervir, ſoit pour plus grande ſûreté, c'eſt-à-dire, avant l'émiſſion des aſſignats & durant la circulation du numéraire métallique, il impoſoit ordinairement à ſon acquéreur la ſtricte obligation de le payer dans un bref délai, avec la condition qu'à défaut de paiement dans ce délai, la vente ſeroit réſolue ; c'eſt, dis-je, pendant que la monnoie avoit une valeur réelle, que les vendeurs preſſoient ainſi leur paiement. Mais qu'eſt-il arrivé pendant le cours de cette monnoie fictive & décroiſſante chaque jour ? c'eſt que les vendeurs ont au contraire cherché des conditions pour défendre leur paiement, de ſorte que la première clauſe, qui n'étoit autrefois qu'excitative, eſt devenue prohibitive, & elle a preſque toujours été accompagnée de la clauſe réſolutoire, pour dire à l'acquéreur : Tu ne me payeras que dans tel délai, ſinon je rentrerai dans ma propriété. Il a été mis ſous les yeux du Corps légiſlatif des exemples frappans de ce revirement de parties néceſſité par le changement de monnoie, mais ſur-tout par la dépréciation des aſſignats.

Des vendeurs vous ont expoſé avec leurs contrats au point que, pendant la dépréciation ſenſible des aſſignats,

ils n'étoient convenus de l'aliénation de leurs propriétés que sur le pied de valeurs réelles ; mais que, ne pouvant stipuler en numéraire métallique à cause de la loi qui défendoit le discrédit des assignats sous peine de six années de fers, ils avoient stipulé que le prix ou restant de prix ne seroit payable que dans un délai très-éloigné, époque avant laquelle ils regardoient comme certain, ainsi que leurs acquéreurs, le rétablissement de la circulation du numéraire métallique ; & que, pour plus grande sûreté, ils avoient accompagné la défense de paiement de la condition résolutoire, que, si l'acquéreur vouloit anticiper le terme de sa libération, le vendeur rentreroit dans sa propriété ; qu'ils ont enfin porté la précaution jusqu'à expliquer dans leur acte que ces conditions avoient fait partie du prix qui, autrement, eût été beaucoup plus considérable.

Ainsi, deux vérités sont aujourd'hui d'une évidence reconnue. La première, c'est qu'autrefois la clause résolutoire étoit une convention ordinaire dans les ventes, pour accélérer le paiement du prix de ces ventes : la seconde, c'est que pendant le discrédit du papier-monnoie, cette clause résolutoire n'a été communément employée dans ces sortes d'actes, de même que la clause prohibitive, que pour éloigner au contraire ce paiement ; il n'en faudroit donc pas davantage pour démontrer que les dispositions de l'article que nous discutons suffisent pour faire connoître l'intention du législateur de faire exécuter ces prohibitions de paiement, sous la peine du résiliement, tel que le tout a été stipulé : mais voyons maintenant les autres objections faites au même article.

On convient d'abord que les lois n'ont point dérogé aux clauses résolutoires : eh bien ! s'il n'a pas été dérogé aux clauses résolutoires, elles doivent donc s'exécuter. Et comment s'exécuteroient-elles, si les clauses prohibitives de paiement qui y servent de bases ne s'exécutoient pas ? Dès que c'est l'inexécution de la défense de paiement qui doit donner lieu au résiliement, l'un ne peut se sou-

tenir ſans l'autre ; une peine ne peut ſubſiſter ſans cauſe, pas plus qu'un édifice ſans fondement.

Les clauſes prohibitives peuvent bien auſſi exiſter en faveur des vendeurs, ajoute-t-on, pourvu qu'ils l'exigent ; mais en ce cas elles ne ſont point un obſtacle à la réduction.

Où eſt-ce que vous trouvez la preuve de cette aſſertion que les clauſes prohibitives ne ſont point un obſtacle à la réduction ? Vous ne pouvez l'induire ni des lois déja rendues, ni des conventions des parties ; car tout le contraire réſulte de l'un & de l'autre de ces monumens publics & privés.

Si en effet les parties n'avoient eu en vue que de ſe faciliter dans leurs tranſactions pour les paiemens qu'elles avoient à ſe faire, il leur eût ſuffi de conſentir ſimplement des termes pour les paiemens ; mais ſi, au lieu de cet acte de complaiſance, les vendeurs ont impoſé à leurs acquéreurs l'impérative obligation de ne pouvoir les payer avant un délai déterminé, un autre motif, l'intérêt perſonnel, les y a viſiblement conduits ; car, en vendant dans un temps où les aſſignats étoient déja réduits à peu de valeurs ; en fixant de longs termes pour les paiemens ; en prenant toutes les précautions poſſibles pour que ces paiemens ne puſſent s'effectuer avant l'époque convenue ; enfin en préférant un prix inférieur pour retarder davantage le paiement, c'eſt avoir, par toutes ces précautions, prévu le changement qui alloit s'opérer dans la circulation de la monnoie exiſtante ; il ne faut que le concours de toutes ces circonſtances pour démontrer que les parties ont par là compté ſur la non-exiſtence des aſſignats à l'époque du terme convenu ; qu'elles ont ſtipulé ſur le retour inévitable & prochain du numéraire métallique, l'une, pour faire ſon paiement, & l'autre, pour le recevoir dans cette valeur réelle.

J'ai dis qu'au lieu de favoriſer le ſyſtême de la réduction, lorſqu'il y a dans une convention des clauſes prohibitives,

le législateur a au contraire entendu interdire ces réductions; je trouve maintenant la preuve de cette vérité consignée dans l'article III de la loi du 13 pluviôse dernier.

Il est dit en effet par cet article, en parlant des rentes viagères, « qu'à l'égard de celles établies par des contrats » postérieurs à l'époque du premier janvier 1792, elles ne » sont pareillement soumises à aucune réduction, lorsque » le changement des espèces aura été expressément prévu » par le titre constitutif, & qu'en conséquence le débiteur » se sera soumis à acquitter en la monnoie qui auroit cours » aux échéances. »

Eh bien! s'il est démontré que dans les cas cités les clauses prohibitives de paiement n'ont eu pour but dans les contrats d'aliénation, que d'éviter le paiement en assignats, que de prévoir & de faire attendre le retour du numéraire métallique, pour qu'il servît à acquitter le prix de ces immeubles, fixé d'après des valeurs réelles, ne s'ensuit-il pas évidemment que c'est-là l'application de la loi du 13 pluviôse? Elle a voulu que ceux qui avoient calculé sur des valeurs réelles, & formé leurs engagemens sur ces bases invariables, ne pussent les remplir que de la même manière, c'est-à-dire, avec des valeurs réelles & sans réduction; c'est précisément le cas où se trouvent ceux qui ont souscrit ces prohibitions de paiemens à longs termes, en prévoyant le changement de monnoie.

Disons donc que ce seroit contraire aux principes déja consacrés par vos lois, & notament par celle du 13 pluviôse, que de ne pas maintenir les clauses prohibitives & résolutoires, lorsqu'elles ont eu pour objet de prévoir le changement de monnoie; que ce seroit tromper la confiance des parties que d'anéantir les conditions qu'elles se sont expressément imposées avant que de se dépouiller de leurs propriétés; ce seroit ruiner des vendeurs qui ont cru & qui croient encore avoir tout fait pour s'assurer la conservation de leur fortune.

La position de l'acquéreur est bien différente : en prévoyant le changement de monnoie, il n'a calculé ni pu calculer que sur des valeurs réelles qu'il auroit à payer ; il ne s'est, dans tous ces cas, obligé qu'à donner la valeur intrinsèque de l'immeuble qu'il achetoit ; &, en supposant même, contre toute probabilité, qu'il n'eût pas prévu ce changement, que tout annonçoit, qu'en résulteroit-il de fâcheux pour lui ? rien, puisqu'il auroit la faculté de résilier son acquisition s'il la trouvoit trop chère ; au lieu que le vendeur n'auroit pas le même droit de reprendre sa propriété quand on lui en feroit perdre les trois quarts de la valeur, & c'est le cri que font entendre, de toute part les vendeurs.

Enfin, en maintenant les clauses prohibitives & résolutoires expressément apposées dans les contrats d'aliénation d'immeubles pendant la dépréciation du papier-monnoie ; vous mettez les tribunaux à même de rendre justice à toutes les parties. Ils décideront d'après les actes & les conventions qu'elles auront faits entre elles ; ils connoîtront, par les faits & les circonstances, les intentions qui les auront dirigées dans leurs contrats, & leur appliqueront la loi suivant l'exigence des cas. Vouloir que le législateur fasse en quelque sorte ce ministère, en descendant dans tous les cas particuliers, pour les prévoir & saisir toutes les différentes nuances qui peuvent se rencontrer dans les conventions, ce seroit peut-être jeter de l'obscurité sur la matière à force de vouloir l'éclaircir.

Ainsi reposons-nous donc sur la sagacité des magistrats qui seront chargés de l'exécution de la loi.

Ces développemens étoient nécessaires pour l'importance de la question ; il ne nous reste plus que trois articles à justifier, & il ne faudra pas de grands efforts.

L'article XXI est trouvé injuste, en ce qu'il fait exécuter par le vendeur qui rentre dans sa propriété par l'effet du résiliement les baux faits par l'acquéreur, ou l'oblige à indemniser le fermier.

Votre commission n'a pu partager cette opinion ; car ces

baux étant présumés faits de bonne foi par des acquéreurs qui se regardoient & qui devoient se regarder comme propriétaires incommutables, ne pouvent nuire au vendeur qui n'a que le même intérêt de celui qui les a souscrits; au lieu qu'en ne prenant pas cette précaution, il dépendroit du caprice du vendeur d'exposer l'acquéreur à des indemnités envers le fermier, soit de concert avec lui ou autrement : d'ailleurs l'exécution du bail doit, dans tous les cas, suivre la propriété, pour qu'un étranger ne reste pas chargé des obligations résultantes d'une exploitation à laquelle il cesse d'avoir intérêt; on a voulu tout terminer entre le vendeur & l'acquéreur par les conditions attachées à leur résiliement; & sans doute on ne pouvoit agir avec plus de sagesse, & faire des dispositions plus équitables.

Enfin les adversaires de la résolution ont parlé des articles XXV & XXVI dans un sens tout contraire : l'un vous a dit que ces dispositions blessoient l'égalité, la justice & la morale; & l'autre en a fait l'éloge sous tous les rapports.

Les reproches roulent sur deux points principaux : le premier, sur ce qu'on auroit dû, en accueillant les emplois faits par les maris, distinguer les sommes reçues par eux en vertu d'offres réelles de celles pour lesquelles ils n'en n'ont pas exigé; le second, sur ce que la résolution oblige impérativement les femmes d'accepter des emplois faits par leurs maris pendant que la loi du 16 nivôse n'étoit, à cet égard, que facultative.

Vous vous rappelez d'abord, représentans du peuple, que l'article XXV ne fait qu'assujettir les femmes & leurs héritiers à accepter les emplois faits par les maris des deniers mobiliers qu'ils ont reçus pour elles, quoiqu'elles n'auroient pas consenti à cet emploi; que cette disposition est fondée sur le principe de droit, qui donnoit aux maris, comme maîtres de la communauté, la disposition de ces sommes mobilières : que dès-lors ils ont pu de leur chef en faire emploi, sans que ces emplois puissent ensuite être

refusés par leurs femmes. On voudroit aujourd'hui que cette disposition fût simplement facultative pour la femme, comme elle sembloit l'être par la loi du 16 nivôse ; c'est-à-dire que la femme auroit le droit d'accepter ou de refuser ces emplois : ce seroit contraire à toutes les règles du droit qui valident ces emplois & obligent la femme de s'en contenter ; ce seroit contraire à la justice & compromettre la fortune des maris que de leur faire répondre de ces emplois. C'est préciſément parce que la loi du 16 nivôse ne s'étoit pas suffisamment expliquée à cet égard, que la résolution vous propose une nouvelle disposition conforme aux principes.

Vous vous rappelez ensuite que l'article XXVI laisse pour le compte du mari les emplois non acceptés par sa femme, lorsqu'ils ont pour cause des deniers provenans de vente d'immeubles ou rembourſement de rente dans les pays où elles étoient réputées immeubles ; on voudroit, à cet égard qu'on distinguât les rembourſemens faits en vertu d'offres réelles de ceux volontairement reçus, pour ne laisser que ces derniers à la charge du mari.

Cette mesure contrarieroit encore les principes du droit & toutes les règles de la justice ; car de quelque manière que le mari ait reçu ces deniers immobiliers, dès qu'il n'a pu en faire d'emploi valable sans le consentement de sa femme, il ne peut de même lui remettre que ceux qu'elle aura formellement acceptés : comment d'ailleurs distinguer ces paiemens ? n'étoient-ils pas tous forcés ? quoique le mari n'aura pas, dans tous les cas, exigé strictement des offres réelles, sa position sera-t-elle moins favorable ? ces distinctions porteroient à donner au mari, dans certains cas, des droits qu'il n'a pas, & à lui refuser dans d'autres circonstances ceux qui lui appartiennent ; ce seroit se diriger par un arbitraire dangereux pour les parties : les principes qui ont constamment réglé leur conduite pour la disposition de leurs droits doivent de même servir au réglement de leurs intérêts respectifs.

En me résumant, j'observe au Conseil qu'il reste pour démontré,

1°. Que les articles premier & VI de la résolution du 24 prairial ne sont que la conséquence du principe que vous avez déja consacré par vos lois des 16 nivôse & 19 floréal, qui décident que, pour la fixation du prix des immeubles, c'est le cours du lieu de leur situation qui doit servir de règle;

2°. Que les prorogations de délais successivement accordées par vos lois des 9 floréal & 26 prairial pour les options relatives aux obligations à longs termes, & aux rentes viagères créées pour capitaux fournis en papier-monnoie, justifient la nécessité absolue d'une semblable prorogation admise par l'article II de la résolution pour les aliénations d'immeubles, & les rentes viagères aussi créées pour immeubles;

3°. Que l'article III ayant pour objet de mettre les parties, en cas de résiliement, au même état qu'elles étoient lors de leur contrat, a dû faire payer les arrérages, ou restituer les fruits perçus d'après leur valeur intrinsèque, & à compter du moment de la jouissance;

4°. Que l'article IV n'a pas dû autoriser la restitution des fruits à la place des arrérages, lorsque les choses n'étoient plus entières, & que tout étoit consummé où présumé tel par l'offre de ces arrérages;

5°. Que l'article V n'est point en contradiction avec l'article III, puisque l'un comme l'autre font remonter l'effet du résiliement non pas seulement au 29 messidor an 4, comme on l'a dit, mais bien à l'époque du contrat; que cet article ne fait encore rien perdre au vendeur qui a constamment joui de sa propriété, quoiqu'il ne lui accorde pas d'arrérages en cas de résiliation;

6°. Que l'article VI a justement compensé les intérêts que les vendeurs & les acquéreurs se devroient réciproquement, l'un pour les sommes qu'il a reçues, & l'autre pour les arrérages dus, ou pour les fruits qu'il a perçus;

7°. Que l'article VII n'alimentera point les conteſtations, ſoit parce qu'il n'exiſte pas de contradiction entre les articles III & V, comme on l'a ſoutenu, ſoit parce qu'il ne fait qu'aſſimiler les rentes viagères créées pour ceſſion d'uſufruit ou jouiſſance d'immeubles aux aliénations de fonds, pour raiſon deſquelles tout eſt déja réglé par vos lois.

8°. Que l'article IX, au lieu de faire réduire, comme on l'a dit, de moitié le capital revenant au vendeur, ordonne au contraire l'eſtimation de l'immeuble à la plus haute valeur;

9°. Que l'article X fait reſtituer au vendeur tout ce qui lui appartient, puiſqu'il ordonne ſon paiement ſuivant la valeur intrinsèque de l'immeuble qu'on ne peut lui reſtituer par le réſiliement, à cauſe de la revente faite par le premier acquéreur;

10°. Que les clauſes prohibitives & réſolutoires maintenues par l'article XIV n'ont été communément employées dans les ventes pendant la dépréciation du papier-monnoie que pour retarder le paiement du prix de ces ventes, & le plus ſouvent pour prévoir le changement de monnoie; que dans ces cas-là il n'y a pas lieu à réduction du prix aux termes de l'article III de la loi du 13 pluviôſe dernier; pourquoi il y a juſtice & néceſſité à ne pas déroger à ces clauſes, dont l'abrogation ruineroit nombre de vendeurs, tandis que leur exécution ne peut jamais préjudicier aux acquéreurs qui, dans tous les cas, ont pour eux la faculté du réſiliement; & enfin que ce ſera aux tribunaux à régler les droits des parties d'après les conventions;

11°. Que l'article XXI a dû, comme il l'a fait, mettre à la charge du vendeur qui rentre dans ſa propriété par l'effet du réſiliement l'exécution des baux faits de bonne-foi par les acquéreurs, pendant qu'ils ſe croyoient & devoient ſe croire propriétaires incommutables;

12°. Que les articles XXV & XXVI ſont exactement conformes à tous les principes du droit & de la juſtice, pour, d'un côté, faire produire leurs effets aux emplois

valablement faits par les maris, sans le consentement de leurs femmes, des derniers mobiliers qu'ils ont reçus pour elles, & dont ils avoient la disposition comme maîtres de la communauté ; de l'autre, pour rejeter ces emplois lorsqu'ils ont pour cause des deniers immobiliers, & lorsqu'ils ne sont pas acceptés par les femmes ; enfin pour, dans tous les cas, ne faire rembourser par les maris que dans les mêmes valeurs qu'ils ont reçues.

Enfin, représentans du peuple, c'est d'après tous ces motifs que votre commission, à l'unanimité des quatre membres présens, me charge de vous annoncer qu'elle persiste à trouver justes, sages & très-essentielles toutes les dispositions de la résolution du 24 prairial ; que toutes les réclamations qu'elle reçoit chaque jour prouvent le besoin urgent de cette résolution pour arracher des débiteurs de bonne-foi aux persécutions qu'ils éprouvent, pour en forcer d'autres à rendre justice à leurs vendeurs, & pour faire cesser des procès ruineux qui agitent & encombrent les tribunaux, en même temps qu'ils portent le trouble & la désolation parmi les contractans pendant le papier-monnoie.

Errata du premier rapport

Page 7, sixième ligne, *au lieu* du résiliement ; *lisez*, de faire estimer l'immeuble par lui acquis.

Onzième ligne, *au lieu de* au résiliement ; *lisez*, à l'expertise.

DE L'IMPRIMERIE NATIONALE.
Fructidor an 6.